

**KAJIAN HUKUM TERHADAP SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK  
TANGGUNGAN (SKMHT) BERDASARKAN UNDANG-UNDANG  
NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN  
(Studi pada Kantor Notaris di Purwodadi)**



**S K R I P S I**

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Syarat Guna Memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum (S-1) Pada Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta**

**Disusun Oleh :**

**YHAYHAT ENDRO CAHYONO  
C 100 050 006**

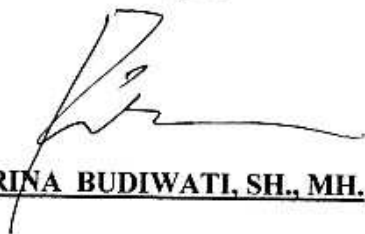
**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA  
2013**

## **PERSETUJUAN**

Disetujui untuk dipertahankan :

Dosen Pembimbing :

Pembimbing I :



( **SEPTARINA BUDIWATI, SH., MH.** )

Pembimbing II :



( **DARSONO, SH., MH.** )

## PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Skripsi  
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, pada :

Hari : SENIN

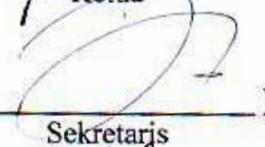
Tanggal : 28 OKTOBER 2013

Dewan Penguji :

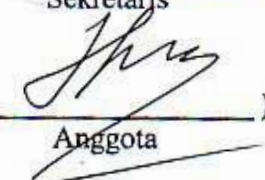
1. SEPTARINA BUDIWATI, SH., MH

(  )  
Ketua

2. DARSONO, S.H., MH.

(  )  
Sekretaris


3. NUSWARDHANI, SH., SU.

(  )  
Anggota

Mengetahui :

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta



(  )  
( H. MUCHAMAD IKSAN, SH., MH., )

## **PERNYATAAN**

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Yhayhat Endro Cahyono

NIM : C 100 050 006

Alamat : Dsn. Pucang Utara RT. 7 RW. V Ds. Tambirejo, Kec. Toroh, Kab.  
Grobogan.

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis Saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun Perguruan Tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian Saya sendiri tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini, tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama Pengarang dan Judul buku aslinya dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka.
4. Pernyataan ini Saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik yang berlaku, serta sanksi lainnya yang sesuai dengan norma yang berlaku di Perguruan Tinggi ini.

Surakarta, 28 Oktober 2013

  
**YHAYHAT ENDRO CAHYONO**

## MOTTO

❖ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

Artinya :

*Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum diantara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah Maha Mendengar dan Maha Melihat.*

(Q.S. An-Nisaa' : 58)

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini kupersembahkan untuk :

- *Ibu dan Bapak tercinta.*
- *Anak-anak tersayang.*
- *Isteri tercinta*
- *Agama dan Almamater.*

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Assalamu'alaikum, Wr. Wb.*

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah kehadiran Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya, salam serta shalawat kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, karena tanpa ridho dan bimbingan-Nya segala sesuatu tidak dapat terwujud.

Tujuan dalam penulisan skripsi ini guna memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar Kesarjanaan di bidang Ilmu Hukum (Sarjana Hukum) pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Adapun judul skripsi ini adalah “**KAJIAN HUKUM TERHADAP SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN (Studi pada Kantor Notaris/PPAT di Purwodadi)**”.

Banyak hambatan dan kesukaran yang dialami oleh penulis dalam penyusunan skripsi ini, namun berkat bantuan, bimbingan, dan pengarahan dari berbagai pihak, maka penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini seperti yang diharapkan, meskipun hasilnya masih jauh dari kesempurnaan. Maka dari itu dengan tangan terbuka dan lapang dada, penulis mengharapkan adanya saran dan kritik terhadap skripsi ini. Dan tidak lupa pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. **Allah SWT.**
2. **Ibu dan Bapak**, atas doa, cinta dan kasih sayangnya selama ini.
3. Bapak **H. MUCHAMAD IKSAN, SH., MH.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, yang telah memberikan ijin guna penelitian skripsi ini.
4. Bapak **DARSONO, SH., MH.**, selaku Pembimbing Akademik dan Pembimbing Kedua, atas bimbingannya selama penulis menempuh studi di Fakultas Hukum, dan bimbingannya dalam penulisan skripsi ini
5. Ibu **SEPTARINA BUDIWATI, SH., MH.**, selaku Pembimbing Pertama, yang dengan tekun serta sabar memberikan arahan dan bimbingan selama penulisan skripsi ini.
6. Bapak/Ibu **Dosen** selaku Dosen Penguji, terima kasih atas kesediaannya menguji penulis.
7. Ibu **ENDANG SRI WUKIRYATUN, SH., M.Kn.**, selaku Notaris di Purwodadi, atas data dan keterangan yang diperlukan guna penyusunan skripsi ini.
8. Bapak **RIJANTO**, selaku Plt. Pimpinan Cabang PD. BPR BKK Gubug, atas data dan keterangan yang diperlukan guna penyusunan skripsi ini.
9. Isteriku tercinta **IKA DIAN SEPNUKIDA**, terima kasih atas kasih sayangnya selama ini baik untuk Suami, anak-anak dan keluarga.
10. Anak-anaku tersayang **HELGA NINDIYHA ZIDNA** dan **NABIL ARNANDIYHA ZUDNA**, yang telah menjadi pendorong sehingga skripsi ini dapat diselesaikan, semoga menjadi anak yang sholeh dan sholehah.




11. Semua pihak yang telah memberi bantuan kepada penulis dalam pembuatan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga semua bantuan itu menjadi amal soleh dihadapan Allah SWT, dan akhirnya penulis berharap dan mengembalikan segala urusan hanya kepada-Nya dan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan khasanah ilmu bagi kita semua. Amin...

*Wassalamu'alaikum, Wr. Wb.*

Surakarta, Oktober 2013



**YHAYHAT ENDRO CAHYONO**

## **ABSTRAKSI**

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah kuasa yang bersifat khusus, tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selainnya membebaskan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan dalam bentuk SKMHT yang bentuknya telah ditetapkan. Fungsi dan kegunaan dari SKMHT sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan. SKMHT harus diberikan langsung oleh Pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya, sebagaimana ditetapkan pada Pasal 15 UUHT. Tidak dipenuhinya persyaratan mengenai muatan SKMHT ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT.

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan doktrinal, yakni hukum dikonsepsikan sebagai norma-norma yang tertulis dan hukum dipandang sebagai suatu lembaga yang otonom, dan bersifat deskriptif guna memberikan data yang seteliti mungkin mengenai dasar hukum, bentuk, dan isi; pelaksanaan pemberian SKMHT; dan akibat hukum tidak dilaksanakannya SKMHT berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Dasar hukum SKMHT tercantum pada pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang Pasal 15 ayat (1) sampai dengan ayat (6). SKMHT berbentuk Akta Otentik, yakni akta tersebut dibuat secara tertulis/notariil yang dibuat dan ditandatangani dihadapan pejabat berwenang yaitu Notaris dan/atau PPAT. SKMHT pada pokoknya berisi : 1) Waktu dibuatnya SKMHT; 2) Identitas para pihak; 3) Kuasa bagi pihak bank untuk membebaskan hak tanggungan; 4)Jumlah besarnya utang; dan, 5) Uraian mengenai obyek hak tanggungan.

Pelaksanaan Pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan : 1) Adanya kesepakatan melakukan perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan; dan, 2) Pembuatan SKMHT oleh Notaris / PPAT. Kemudian akibat hukum tidak dilaksanakannya SKMHT, maka akan berakibat batal demi hukum, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (6) UUHT.

Mengenai hambatan dalam SKMHT, dari debitur biasanya menggunakan jaminan berupa hak atas tanah tersebut milik orang lain / pihak ketiga. Sedangkan dari kreditur biasanya karena pemenuhan target realisasi kredit dan persaingan usaha perbankan yang begitu besar, kreditur mempermudah syarat-syarat pengajuan kredit kepada debitur, sehingga perlindungan hukum baginya (kreditur) sering diabaikan.

## **DAFTAR ISI**

Halaman JUDUL .....	i
Halaman PERSETUJUAN .....	ii
Halaman PENGESAHAN .....	iii
Halaman PERNYATAAN .....	iv
Halaman MOTTO .....	v
Halaman PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
ABSTRAKSI .....	x
DAFTAR ISI .....	xi
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	10
E. Metode Penelitian .....	11
F. Sistematika Skripsi .....	13
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit .....	15

1.	Pengertian dan Pengaturan Perjanjian Kredit	
	Bank .....	15
2.	Isi dan Bentuk Perjanjian Kredit .....	20
3.	Jaminan dalam Perjanjian Kredit .....	23
4.	Berakhirnya Perjanjian Kredit .....	26
B.	Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan .....	28
1.	Pengertian Hak Tanggungan .....	28
2.	Dasar Hukum Hak Tanggungan .....	29
3.	Asas-Asas Hak Tanggungan .....	34
4.	Subjek dan Objek Hak Tanggungan .....	40
5.	Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, dan Hapusnya Hak Tanggungan .....	41
6.	Eksekusi Hak Tanggungan .....	45
C.	Tinjauan tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). .....	47
1.	Pengertian SKMHT .....	47
2.	Dasar Hukum SKMHT .....	47
3.	Syarat-syarat dan Berlakunya SKMHT .....	49

### BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A.	Dasar hukum, bentuk, dan isi SKMHT berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan .....	55
----	--	----

B.	Pelaksanaan pemberian SKMHT dan akibat hukum tidak dilaksanakannya SKMHT berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan .....	80
C.	Hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pemberian SKMHT .....	87
BAB IV : PENUTUP		
A.	Kesimpulan .....	89
B.	Saran-saran .....	92
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN-LAMPIRAN		